

# UMOWA DZIERŻAWY nr .....

zawarta w dniu ..... 2023 roku w Ząbkach pomiędzy:

Miastem Ząbki, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez:  
.....

a

....., zwaną w dalszej części umowy „Dzierżawcą”, reprezentowanym przez:.....

## § 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę:
  - 1) prawo do nazwy trybuny głównej położonej na stadionie miejskim w Ząbkach (zwanej dalej „trybuną”);
  - 2) w celach reklamowych - powierzchnię na trybunie głównej stadionu miejskiego – dach, z zastrzeżeniem ust. 5:
    - a) od strony boiska -  $1,46 \times 106,3 = 155,20 \text{ m}^2$ ,
    - b) od strony basenu -  $2,95 \times 107,0 = 315,65 \text{ m}^2$ ,zwanymi dalej łącznie „Przedmiotem Dzierżawy”.
2. Wydierżawiający oświadcza, że nie zostały zgłoszone do Miasta Ząbki przez osoby trzecie żadne prawa ani roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy i nie istnieją jakiegokolwiek prawa lub roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
3. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawca będzie wykorzystywał nazwę trybuny w celach prawnie dozwolonych, w szczególności w celach promocji przedsiębiorstwa Dzierżawcy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystywać powierzchnię oddaną mu na cele reklamowe wyłącznie w celu reklamy własnego przedsiębiorstwa, przy czym treści reklamy nie mogą naruszać obowiązujących przepisów, naruszać dobrych obyczajów lub godzić w dobre imię Miasta Ząbki lub jej organów.
5. Na powierzchni na trybunie głównej stadionu miejskiego Dzierżawca zobowiązuje się, umieścić napis „.....” wg wskazówek Wydierżawiającego.

## § 2

1. Dzierżawca nie może dokonać, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmian w Przedmiocie Dzierżawy, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2.
2. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy zostanie potwierdzone protokołem.

## § 3

1. Dzierżawcy przysługuje prawo do nadania nazwy trybunie na okres obowiązywania umowy. Dzierżawca oświadcza, iż nazwa trybuny będzie brzmieć: „.....” w związku z czym oficjalna nazwa trybuny będzie brzmieć „.....”.
2. Dzierżawca oświadcza, iż nazwa „.....” jest zastrzeżona oraz nie jest obciążona prawami osób trzecich.

3. Od chwili podpisania umowy Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykorzystywanie nazwy trybuny.
4. W okresie obowiązywania umowy Dzierżawca ponosi wszelkie koszty utrzymania reklamy umieszczonej przez Dzierżawcę na trybunie.
5. W okresie trwania dzierżawy, Wydierżawiający zobowiązuje się dokonać wszelkich starań, aby organizatorzy wszelkich wydarzeń, eventów lub innych imprez na stadionie posługiwali się w swoich materiałach promocyjnych oraz podczas wydarzeń obowiązującą nazwą trybuny „.....”.

#### § 4

Umowa została zawarta na okres 5 lat, od dnia ..... 2023 r. do dnia .....r.

#### § 5

Strony ustalają, iż

- 1) Wydierżawiający może wykorzystywać nazwę trybuny na stronie internetowej [www.zabki.pl](http://www.zabki.pl) w gazecie „Co słychać”, w celach informacyjnych i promocyjnych oraz w innych celach, w tym związanych z prowadzoną przez Miasto Ząbki i jej jednostki organizacyjne działalnością,
- 2) Dzierżawca może umieścić napis z nazwą trybuny na powierzchniach reklamowych, określonych w § 1 ust. 1 pkt 2, wydierżawionych mu do celów reklamowych,
- 3) umieszczenie napisu z nazwą trybuny w miejscu wskazanym w pkt 2 powinno odbyć się w sposób nie skutkujący naruszeniem substancji trybuny oraz przy użyciu materiałów umożliwiających demontaż nazwy bez uszkodzenia substancji trybuny oraz pozostawienia śladów na powierzchni reklamowej, określonej w § 1 ust. 1 pkt 2, oddanej Dzierżawcy w dzierżawę,
- 4) umieszczenie napisu z nazwą trybuny lub reklamy w miejscu wskazanym w pkt 2 nastąpi na wyłączny koszt Dzierżawcy,
- 5) rodzaj, ilość i wielkość reklam zamieszczanych na Przedmiocie Dzierżawy będzie uzgadniana z Wydierżawiającym,
- 6) Wydierżawiający nie odpowiada za zniszczenie lub uszkodzenie napisu z nazwą trybuny lub reklam umieszczonych przez Dzierżawcę; w przypadku jakiegokolwiek uszkodzenia tej nazwy lub reklam Dzierżawca zobowiązuje się przywrócić je do stanu pierwotnego, odpowiadającego ich stanowi z chwili montażu napisu lub reklamy, w terminie 7 dni od daty powstania zniszczenia lub uszkodzenia nazwy lub reklamy,
- 7) niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia napisu z nazwą trybuny w miejscu wskazanym w pkt 2, od dnia montażu napisu lub reklamy ponosi Dzierżawca.

#### § 6

1. Strony ustalają z tytułu dzierżawy Przedmiotu Dzierżawy czynsz za okres jednego sezonu piłkarskiego w następującej wysokości:
  - 1) w przypadku, gdy drużyna piłkarska MKS z Ząbek gra w IV lidze – .....zł netto,
  - 2) w przypadku, gdy drużyna piłkarska MKS z Ząbek gra w III lidze – ..... zł netto,
  - 3) w przypadku, gdy drużyna piłkarska MKS z Ząbek gra w II lidze – ..... zł netto,
  - 4) w przypadku, gdy drużyna piłkarska MKS z Ząbek gra w I lidze – ..... zł netto.

Stawka czynszu będzie powiększana o należny podatek od towarów i usług, wg obowiązującej stawki.

2. Sezonem piłkarskim jest okres od dnia 1 lipca do dnia 30 czerwca następnego roku kalendarzowego.
3. Czynsz za pierwszy sezon piłkarski zostanie ustalony proporcjonalnie do ilości dni liczonych od dnia zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2024 r.
4. Czynsz za ostatni sezon piłkarski zostanie ustalony proporcjonalnie do ilości dni liczonych od 1 lipca 2028 r. do dnia wygaśnięcia umowy, wg stawki czynszu określonej w ust. 1, w zależności, w której lidze występować będzie drużyna piłkarska.
5. Czynsz płatny będzie na podstawie wystawionej przez Wdzierżawiającego faktury.
6. Czynsz za sezon piłkarski będzie płatny z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wdzierżawiającego faktury, a za pierwszy sezon piłkarski czynsz będzie płatny w terminie do .....2023 r.
7. Zapłata czynszu należnego Wdzierżawiającemu dokonana będzie na jego rachunek bankowy wskazany w fakturze.
8. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Wdzierżawiającego.
9. Stawka czynszu określana w ust. 1 będzie waloryzowana o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, wyliczonego i ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja będzie następowała począwszy od 1 stycznia każdego kolejnego roku, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 stycznia 2025 r.

## § 7

Zwłoka w zapłacie czynszu ponad jeden miesiąc, ponad termin wskazany w § 6 ust. 2, stanowić będzie podstawę do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.

## § 8

1. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
2. Bez zgody Wdzierżawiającego Dzierżawca nie może oddać Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawia.

## § 9

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody (osobowe i majątkowe) powstałe w okresie obowiązywania umowy lub po okresie obowiązywania umowy, jeżeli zdarzenie, na skutek którego wystąpiła szkoda, zaistniało w okresie obowiązywania umowy.
2. W przypadku podniesienia przez osoby trzecie przeciwko Wdzierżawiającemu roszczeń związanych z Przedmiotem Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne czynności prawne i faktyczne w celu zwolnienia Wdzierżawiającego od odpowiedzialności w stosunku do takich osób trzecich. Dzierżawca zwróci także Wdzierżawiającemu wszelkie koszty poniesione przez Wdzierżawiającego w wyniku uzasadnionych roszczeń osób trzecich, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

## § 10

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody spowodowane w związku z montażem, użytkowaniem i demontażem napisu lub reklam na trybunie.

2. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku oderwania się lub spadnięcia jakiegokolwiek elementu napisu lub reklamy.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za niewłaściwe lub nienależyte korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania oraz ponoszenia kosztów utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w należytym stanie technicznym. W szczególności zobowiązany jest do wykonywania bieżących napraw i konserwacji oraz usuwania uszkodzeń Przedmiotu Dzierżawy.

## § 11

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego, w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest usunąć wszelkie naniesienia lub napisy z powierzchni reklamowych określonych w § 1 ust. 1 pkt 2.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wydać powierzchnie reklamowe określone w § 1 ust. 1 pkt 2 Wydierżawiającemu w terminie 3 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
3. Potwierdzeniem zwrotu powierzchni reklamowych będzie protokół zdawczo-odbiorczy, który powinien zostać sporządzony przez strony Umowy w terminie określonym w ust. 2. W przypadku nie przystąpienia przez Dzierżawcę lub Wydierżawiającego we wskazanym terminie do przekazania Przedmiotu Dzierżawy lub sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, Strony mogą sporządzić protokół jednostronnie, a zawarte w protokole postanowienia będą wiążące dla stron.
4. W przypadku nie dokonania zwrotu Przedmiotu Dzierżawy po wypowiedzeniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 1/12 czynszu dzierżawnego określonego w § 6 ust. 1, do dnia faktycznego wydania Przedmiotu Dzierżawy, przywróconego do stanu poprzedniego.
5. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca nie może posługiwać się nazwą trybuny nadaną przez Dzierżawcę, w szczególności nie może wykorzystywać nazwy w środkach masowego przekazu lub w jakichkolwiek informacjach utrwalonych na dowolnych nośnikach, służących do reklamy promocji lub w jakimkolwiek innym celu, oraz zobowiązany jest nie dokonywać publikacji oraz rozpowszechniać posiadanych nośników z nazwą nadaną przez Dzierżawcę.
6. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10.000,00 zł w przypadku naruszenia zakazu lub obowiązku wskazanego w ust. 5 za każdy stwierdzony przypadek naruszenia tego zakazu lub obowiązku.
7. Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę po upływie okresu obowiązywania umowy lub po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu w żadnym wypadku nie skutkuje przedłużeniem obowiązywania niniejszej umowy, chyba że strony pisemnie postanowią inaczej.

## § 12

1. Wydierżawiający może Umowę wypowiedzieć w trybie natychmiastowym – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadku:
  - 1) wymienionym w § 7,
  - 2) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień § 8,
  - 3) rażącego naruszenia przez Dzierżawcę innych warunków Umowy niż określone w pkt 1 – 2.

Wypowiedzenie Umowy dokonane na podstawie pkt 2 lub 3 może nastąpić po bezskutecznym upływie 14 dniowego terminu wyznaczonego w pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do prawidłowego wykonania przez niego Umowy lub zaniechania naruszeń warunków Umowy,

przy czym 14 - dniowy termin liczony jest od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego wezwania.

2. Umowa może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem, po zakończeniu sezonu piłkarskiego ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku podjęcia przez Miasto Ząbki lub inny podmiot publiczny zamiaru wykonania inwestycji na nieruchomości, o której mowa w § 1, uniemożliwiającej prawidłowe korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Umowa może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego po zakończeniu sezonu piłkarskiego za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:
  - 1) naruszenia warunków dzierżawy w zakresie prowadzonej działalności przez Dzierżawcę związanej z Przedmiotem Dzierżawy,
  - 2) korzystania z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę niezgodnie z jego przeznaczeniem.
4. Umowa może być wypowiedziana przez Dzierżawcę po zakończeniu sezonu piłkarskiego za trzymiesięcznym wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) podjęcia przez Miasto Ząbki lub inny podmiot publiczny zamiaru wykonania inwestycji na nieruchomości, o której mowa w § 1,
  - 2) zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obejmującego Przedmiot Dzierżawy, w sposób uniemożliwiający jego wykorzystywanie do celów wskazanych w § 1 ust. 3.
5. Umowa wygasa wskutek ustania bytu prawnego Dzierżawcy, z datą wykreślenia Dzierżawcy z Krajowego Rejestru Sądowego.

### § 13

1. O ile umowa nie stanowi inaczej, wszelkie zmiany umowy, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, odstąpienie od niej lub jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji umowy osobie trzeciej.
3. Wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

### § 14

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

.....  
Wydierżawiający

.....  
Dzierżawca